

Abwägungsempfehlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf B-Plan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung thematisch zusammengefasst.

ART DER NUTZUNG

1. Gemischte Nutzung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Gebiet tatsächlich auch Wohnen vorhanden sei, dass es sich um eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Wochenendhausnutzung handeln würde. Das Gebiet sei keine Kleingartenanlage. Es hätte sich bereits eine Splittersiedlung entwickelt. Es würde darüber hinweggesehen, dass viele Grundstücke seit langem dauerhaft bewohnt seien. Die tatsächliche Nutzung solle berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist bekannt, dass im Gebiet auch dauernd gewohnt wird. Gegen alle bekannten unerlaubten Dauerwohnnutzer sind allerdings Nutzungsuntersagungen ausgesprochen worden, die inzwischen rechtskräftig sind. Das Gebiet wird überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Wohnnutzung ist kein schützenswerter und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigender privater Belang, da es bestandskräftige, obergerichtlich bestätigte Nutzungsuntersagungen gibt (siehe Anlage Oberverwaltungsgerichtsurteil vom 23.03.2009). Es handelt sich nicht um eine Splittersiedlung. Das Gebiet kann entsprechend eines Sondergebietes, das der Erholung dient (hier: Wochenendhausgebiet), beurteilt werden. Das Verwaltungsgericht Schwerin erläutert in seinem Urteil von 2005: „Bei zwei bereits zu DDR-Zeiten genehmigten Dauerwohnnutzungen gegenüber 54 genehmigten Wochenendhausnutzungen ist im Hinblick auf die Quantität der Wohngebäude nicht von einer Prägung des Gebietes durch diese auszugehen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass zwischenzeitlich eine Anzahl von Bungalowbesitzern ihren Bungalow tatsächlich zum dauerhaften Wohnen umgenutzt haben, denn der Beklagte [die Stadt Schwerin] geht gegen alle ungenehmigten Dauerwohnnutzungen, soweit ihm diese bekannt sind, vor. Ungenehmigte Nutzungen, gegen die die Bauaufsichtsbehörde vorgeht, bleiben bei der Frage der Gebietsprägung jedoch außer Betracht.“ (Siehe Anlage Verwaltungsgerichtsurteil Schwerin vom 04.08.2005 Seite 8).

Es ist rechtlich nicht möglich, ein Mischgebiet aus dauerndem Wohnen und Wochenendhäusern im Bebauungsplan festzusetzen. Entweder wird ein Wochenendhausgebiet oder ein Wohngebiet festgesetzt. Der rechtlich bereits bestehende Status und Charakter des Sondergebietes „Wochenendhaus“ soll festgeschrieben werden. Die bestandsgeschützten Wohnnutzungen werden dadurch nicht eingeschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

2. Erlaubnis Wohnen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurde gefordert oder gewünscht, dass im Gebiet die Wohnnutzungen generell erlaubt sein sollen oder dass zumindest nach bestimmten Kriterien gewählten einzelnen Familien das Wohnen erlaubt werden solle (z.B. Wohndauer seit 25 Jahren). Auch wurde aufgeführt, dass Familien bereits seit den 50iger Jahren im Gebiet wohnen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach vorliegenden Unterlagen hat nur ein Wohnhaus eine Baugenehmigung von 1957 und ein Wohnhausumbau eine Baugenehmigung von 1972. Ansonsten liegen nur Baugenehmigungen für Gartenlauben und Gartenhäuser vor und damit keine Erlaubnis zum dauernden Wohnen.

Das Gebiet stellt ein Wochenendhausgebiet dar und wird weit überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Wohnnutzung ist kein schützenswerter und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigender privater Belang, da es bestandskräftige, obergerichtlich bestätigte Nutzungsuntersagungen gibt. Gegen alle bekannten ungenehmigten Dauerwohnnutzer wurden Nutzungsuntersagungen ausgegeben. Ungenehmigte Nutzungen bleiben bei der Frage der Gebietsprägung außer Betracht. Genehmigte Einzelfälle stellen den Gebietscharakter des Wochenendhausgebietes nicht in Frage. Diese Einzelfälle werden nicht im Bebauungsplan festgeschrieben und die Nutzer dürfen aufgrund anderer rechtlicher Regelungen im Gebiet wohnen.

Würde das dauernde Wohnen zugelassen, so wäre es kein Wochenendhausgebiet mehr, sondern ein Wohngebiet. Ein Wohngebiet muss höhere Anforderungen an die Erschließung erfüllen (z.B. ausreichende Straßenbreiten). Die bereits bestehende Gebietszuordnung als Wochenendhausgebiet soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

3. Innenbereich

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wird ein Urteil zur Wochenendhaussiedlung in Pinnow genannt und beschrieben und geschlussfolgert, dass das Wochenendhausgebiet Touristenweg ebenfalls als Innenbereich anzusehen wäre und sich das Dauerwohnen in die Art der baulichen Nutzung der Umgebung einfügen würde. 20 Dauerwohner würden die vorhandene Art der Nutzung prägen und sich nicht mehr nur als „Ausreißer“ darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wohnnutzung kann kein schützenswerter und im Bebauungsplan zu berücksichtigender privater Belang sein, da es bestandskräftige, obergerichtlich bestätigte Nutzungsuntersagungen des Dauerwohnens gibt.

Selbst wenn das Gebiet als Innenbereich bzw. baurechtlich als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach §34 BauGB beurteilt würde, so wäre das Gebiet von der Art der Nutzung als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (§10 BauNVO) einzuschätzen und das Dauerwohnen damit von der Art des Gebietes her ausgeschlossen. Gegen die der Bauordnung der Stadt bekannten unerlaubten Dauerwohnnutzer wurden Nutzungsuntersagungen durch die Stadt ausgesprochen. Ungenehmigte Nutzungen, gegen die die Stadt vorgeht, bleiben bei der Beurteilung der Gebietsprägung außer Betracht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

4. Urteile, rechtliche Grundlagen, Festlegung von Wohngrundstücken im B-Plan

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wird auf verschiedene gesetzliche Grundlagen und Urteile verwiesen (Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Verordnung über Bevölkerungsbauwerke, Urteil Brandenburgisches Oberlandesgericht, Thüringer Oberverwaltungsgericht, BGH), die sich mit Wohnnutzungen in Erholungsgebieten befassen. Dem Bebauungsplan müsse entnommen werden, dass Wohngrundstücke vorhanden seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen und Urteile sind der Verwaltung bekannt. Sie vermitteln aber keine Rechtsposition dahingehend, dass ein Anspruch auf Genehmigung oder eine ausdrückliche (und vererbare) Duldung besteht. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Aufnahme von unzulässigen Wohnnutzungen in den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

5. Einspruch gegen Verbot wohnlicher Nutzung**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Gegen das Verbot der wohnlichen Nutzung wird generell Einspruch erhoben, da die Beibehaltung des Status Quo aus Sicht der Einwender für alle Beteiligten die beste Lösung wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Status Quo ist das Verbot der dauernden wohnlichen Nutzung bzw. ist die dauernde Wohnnutzung im Gebiet auch derzeit nicht zulässig. Der Bestandsschutz ist davon ausgenommen. Wird unter „Beibehaltung des Status Quo“ eine Legalisierung der jetzigen illegalen Nutzung verstanden, wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1. und 2. verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

6. Einzelfälle/Familienhistorie**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Einzelne Familien oder Personen stellen die historische Entwicklung Ihres Wohngrundstückes und Ihrer Gebäudenutzung dar und erklären, aus welchen Gründen sie dort dauernd wohnen dürften oder dass Ihre dauernde Wohnnutzung im Bebauungsplan festgeschrieben werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, die rechtliche Situation von Einzelfällen zu klären. Ziel des Bebauungsplans ist es, den Gebietstyp festzuschreiben und zu sichern. Insgesamt überwiegt die Wochenendhausnutzung und diese soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Bestandsgeschützte dauernde Wohnnutzungen sind über andere Regelungen als über den Bebauungsplan geschützt. Die dauernde Wohnnutzung ist kein schützenswerter und in diesem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigender privater Belang, weil es bestandskräftige, obergerichtlich bestätigte Nutzungsunterstützungen gibt. Auch wenn es berechnete Einzelfälle gibt, die im Gebiet dauernd wohnen dürfen, oder einzelne Personen geben sollte, denen das Wohnen nicht untersagt werden darf, dann wird dies nicht im Bebauungsplan in der Nutzung festgeschrieben. Selbst die vereinzelt nachgewiesenermaßen bestandsgeschützten Wohnnutzungen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt und sie sind trotzdem geschützt.

Beschlussvorschlag:

Die Wohnnutzung von Einzelfällen wird nicht im Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Touristenweg festgesetzt.

7. Splittersiedlung, Bodenrechtliche Spannungen**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wird behauptet, dass das Gebiet bereits seit Jahren eine Splittersiedlung und somit ein Wohngebiet sei. Die Bebauungsdichte hätte sich dadurch nicht verändert und würde sich dadurch auch nicht wesentlich verändern. Es wurde vorgeschlagen, das Gebiet als Wohngebiet in den Bebauungsplan aufzunehmen, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Es wäre sonst eine Einschränkung und Ungleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebiet wird bauordnungsrechtlich als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und nicht als Wohngebiet und nicht als Splittersiedlung beurteilt. Die weitaus überwiegende zulässige Nutzung im Gebiet sind Wochenendhäuser. Um diese Nutzung gegen höhere Ansprüche von dauernden Wohnungsnutzungen (z.B. an die Verkehrserschließung, größere überbaubare Flächen und damit die

Einschränkung der Freizeit- und Erholungsfunktion eines Wochenendhausgebietes) zu schützen, soll die Wochenendhausgebietsnutzung festgeschrieben werden. Mit einer klaren Festlegung sollen weitere Spannungen (z.B. Streit um höhere Erschließungsanforderungen und damit Erschließungskosten) vermieden bzw. verringert werden.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Gebiet für Freizeitnutzungen, ein Wochenendhausgebiet. Nicht die Festlegung eines Wochenendhausgebietes, sondern die Ausweisung eines Wohngebietes wäre eine Ungleichbehandlung der legalen Freizeitnutzungen gegenüber den illegalen dauernden Wohnnutzungen. Die zulässige Nutzung als Wochenendhausgebiet wird nicht eingeschränkt. Es stellt keine Ungleichbehandlung dar, wenn die bereits geltende Unzulässigkeit des dauernden Wohnens festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

8. Ferienhausgebiet

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Nutzung als Ferienhausgebiet solle erlaubt sein. bzw. der Bau von Ferienhäusern sollte erlaubt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem Gebiet nicht um ein Ferienhausgebiet. Ferienhausgebiete sind für den Erholungsaufenthalt bestimmt und dienen überwiegend oder auf Dauer einem wechselnden Personenkreis. Da Ferienhausgebiete einem wechselnden Personenkreis dienen, haben sie höhere Anforderungen an die Erschließung als ein Wochenendhausgebiet. Ferienhausgebiete weisen häufig eine Lärmproblematik auf. Daher soll weder ein Ferienhausgebiet festgesetzt werden, noch der Bau von Ferienhäusern zulässig sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

9. Siedlung, Bodenreformland

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der ursprüngliche Charakter des Gebietes, der auch im Namen „Verein Siedler Friedrichsthal e.V.“ erkennbar sei, solle erhalten bleiben. Das Gebiet sei früher oder „schon immer“ ein Sondergebiet Siedlung gewesen.

So wie einige andere Grundstücke wären durch die Bodenreform alle Grundstücke mit einer Größe von 2500 qm aufgeteilt worden und dienten der Selbstversorgung. Aus 25 Grundstücken seien zu DDR-Zeiten 67 Grundstücke entstanden. Das Gebiet sei in den 50-iger Jahren als Bodenreformland definiert worden. Anschließend wäre mit dem Bau von Wohnhäusern begonnen worden und erst dann hätte sich das Gebiet schrittweise zum Wochenendgebiet entwickelt. Die Familie Acksteiner wohne seit 1953 im Gebiet und die Eltern von Frau Tanneberger hätten 1955 ein Wohnhaus erbaut, aber nicht sofort bewohnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebiet ist ursprünglich Bodenreformland für die landwirtschaftliche Nutzung zur Selbstversorgung mit landwirtschaftlichen Produkten, nicht als Wohnsiedlungsland vergeben worden. Das zeigen auch die ursprünglich vergebenen großen Grundstücksgrößen von rund 2500 qm pro Fläche an. Damals war von Wohnhausbau keine Rede. Noch im Entwurf des Generalbebauungsplans von 1989 ist die Fläche als grüne Fläche dargestellt gewesen. Wohnflächen – zu denen das Gebiet nicht gehörte - waren darin rot dargestellt. Das Gebiet galt als Bungalowsiedlung für die Freizeit und entspricht dem heute geltenden Baugebietstyp eines Wochenendhausgebietes. Später wurde die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Der Vereinsname hat keine Relevanz für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung im Gebiet. Seit den 50er Jahren wohnte nur eine Familie genehmigt im Gebiet und aus den 70er Jahren liegt noch eine Baugenehmigung für einen Wohnhausumbau vor. Ansonsten galt das Gebiet zu DDR-Zeiten als Freizeitsiedlung, in denen nur Bungalowgebäude bis 40qm Fläche zugelassen wurden.

Beschlussvorschlag:

Die historische Entwicklung wird zu Kenntnis genommen.

10. Historische Entwicklung des Gebietes**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Von einigen Personen wurde die historische Entwicklung des Gebietes beschrieben. Es wurde behauptet, sie sei nicht ausreichend in der Begründung beschrieben worden. Es wurde aufgeführt, „dass das Siedlungsgebiet Bestandteil des Parks des ehemaligen Jagdschlusses Friedrichsthal war. Die Bäume auf dieser Fläche wurden nach dem II. Weltkrieg gerodet und das Holz als Reparationsleistung in die ehemalige Sowjetunion geschickt. Dieses Stubbenland wurde im Zuge der Bodenreform 1948 parzelliert und lt. Bodenreformgesetz an 20 Familien als vererbbares Eigentum in einer Größe von ca. 2400 – 2700 qm übergeben. Jeder hätte das Recht gehabt, auf diesem Grundstück zu bauen und zu wohnen. Die urbar zu machenden Flächen sollten zur Produktion von Nahrungsmitteln (Kartoffeln, Gemüse, Obst) genutzt werden“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, die historische Entwicklung eines Gebietes seit dem 2. Weltkrieg zu dokumentieren.

Die Grundstücke wurden zur landwirtschaftlichen Nutzung in Privateigentum gegeben und nicht zum Aufbau von Wohnhäusern.

Beschlussvorschlag:

Die historische Entwicklung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanes ist ausreichend.

11. Kauf vom Land M-V, Enteignung**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Einzelne Grundstückseigentümer berichten, dass sie ihr Grundstück vom Land M-V bzw. der LVVG zu Grundstückspreisen für Wohnbauland, Bauerwartungsland oder von Nutzungseinschränkungen befreit erworben hätten und sehen ihre Nutzung durch den Bebauungsplan beschränkt. Einzelne Stellungnehmer führen auf, dass sie die Nutzungsbeschränkungen als Enteignung ansehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dass Einwander ihre Grundstücke vom Land Mecklenburg-Vorpommern zu einem Preis erworben haben, dem eine Dauerwohnnutzung zu Grunde liegt oder im Vertrag mit dem Land M-V „Wohnland“ o.ä. aufgeführt wurde, führt nicht zu einem baurechtlichen Anspruch auf Dauerwohnen, sondern allenfalls zu Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Verkäufer. Dies hat auch das Verwaltungsgericht Schwerin in dieser Weise kommentiert. (Vgl. VG-Urteil Schwerin vom 26.3.2011)

Es handelt sich nicht um eine Enteignung. Die Eigentümer dürfen Ihre Gebäude behalten und in Ihrer Freizeit nutzen, auch wenn das Gebiet als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzt ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

12. Nutzung durch Rentner u.a.**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Dürfen Rentner, Pensionäre und nicht Berufstätige die gesamte Zeit im Gebiet verbringen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Status des Arbeitsverhältnisses ist kein Beurteilungskriterium für die erlaubte Dauer des Aufenthalts. Das Gebiet ist auf den Freizeitaufenthalt ausgerichtet. Das dauernde Wohnen ist im Gebiet nicht gestattet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

MAß DER NUTZUNG**13. Geschossigkeit****Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wurden verschiedene Vorschläge zur Geschossigkeit gemacht.

Es wurde z.B. gewünscht, eine mehrgeschossige Bebauung zu erlauben. Es seien mehr als ein Dutzend mehrgeschossige Gebäude bereits vorhanden. Die Flächenausnutzung wäre viel besser.

Demgegenüber wurde gewünscht, dass nur eingeschossige Bauten zugelassen werden, damit die Grundstücke nicht von den Nachbargrundstücken einsehbar sind.

Im Gebiet würden 25% der Gebäude ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Da die Firsthöhe eine relativ flache Höhe von 6 bis 7 m aufweise, würden sie der Naturumgebung gut angepasst wirken. Dies sollte berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gebiet sind derzeit keine mehrgeschossigen Gebäude zugelassen und auch nicht bekannt. Ziel war es, die bestehende Wochenendhausgebietsnutzung zu sichern. Die Geschossigkeit soll für die Freizeitnutzung auf ein Geschoss beschränkt sein. Ein Dachausbau ist im Rahmen der Festsetzungen möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Vorschläge sind zum Teil mit den bestehenden Festsetzungen bereits berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit wird nicht berücksichtigt.

14. Grundflächenzahl (GRZ)**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wurden mehrere Vorschläge zu Erhöhung der Grundflächenzahl gegeben:

Die Grundflächenzahl (GRZ) solle auf 0,3 erhöht werden, u.a., damit Carports, Gewächshaus, Holzschuppen u.a. genug Platz bleibt. Die GRZ von 0,2 sei in einem im Innenbereich liegenden Gebiet zu niedrig.

Die GRZ von 0,2 stelle eine zu große Einschränkung dar. Die Halbierung der „sonst üblichen“ GRZ von 0,5 bis 0,6 auf 0,3 sei ausreichend und angemessen.

Es würde sich widersprechen, wenn neben der GRZ von 0,2 (nach der bei einem 500 qm Grundstück 100 qm versiegelt werden dürfen) noch eine zulässige Grundfläche von max. 60 qm festgesetzt ist. Hierbei solle die Stadt bedenken, dass weitaus kleinere Grundstücke in Schwerin für das Dauerwohnen genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die GRZ von 0,2 soll - nach Vorgaben der maßgeblichen Baunutzungsverordnung zu Wochenendhausgebieten - nicht überschritten werden. Es liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, dass diese Obergrenze grundsätzlich überschritten werden soll. Der Erholungscharakter des Gebietes steht im Vordergrund, daher soll die Bebauungsdichte möglichst gering gehalten werden.

Es gilt die jeweils engere Festsetzung als Höchstgrenze, falls die GRZ und die zulässige Gebäudegrundfläche miteinander kollidieren. Dass das Dauerwohnen auch in noch kleineren Grundflächen möglich ist, ist kein Argument gegen die Beschränkung der Grundfläche. Der offene, gering versiegelte Charakter des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben. Die Bebauungsdichte soll geringer sein, als in dicht bebauten Wohngebieten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der GRZ auf 0,2 bleibt bestehen.

15. Gebäudegrundfläche**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wurde vorgeschlagen, die Gebäudegrundfläche der Wochenendhäuser auf 70 qm oder (mindestens) 75 qm oder max. 80 qm zu erhöhen, teils um überdachte Freisitze, Terrassen und Wintergärten u.ä. besser ermöglichen zu können oder weil überdachte Freiflächen zur Grundfläche gezählt werden.

Es sollen nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden, allerdings bis 75 qm (ohne Dachausbau mit Flachdach), wenn die Größe des Grundstücks dies ermöglicht, um ausreichend Platz für Besuch bzw. Kinder und Enkelkinder zu haben.

Beispielhaft wurde ausgerechnet, dass bei einem 500 qm großen Grundstück und der GRZ von 0,2 100 qm überbaut werden könnten. Eine Grundfläche von 80 qm liegt darunter und würde anderen Eigentümern und/oder Nachbarn nicht schaden bzw. das Landschaftsbild stören.

Wieso gibt es neben der GRZ von 0,2, nach der bei einem 500 qm Grundstück 100 qm versiegelt werden dürfen, noch eine Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 60 qm. Dies würde sich widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist bundesrechtlich für Bebauungspläne vorgeschrieben, die Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Um im Gebiet den Wochenendhauscharakter zu sichern ist die Begrenzung der Wohngrundfläche sehr entscheidend. Bis zu Wende wurden max. 40 qm Grundfläche zugelassen. Später wurden bis 60 qm Grundfläche der Wochenendhäuser durch die Bauordnung genehmigt, insbesondere um eine Anpassung an heutige Lebensverhältnisse zu ermöglichen. Um allerdings der Ausweitung der Wohnnutzung Einhalt gebieten zu können und die besondere Eigenart des Gebietes als Wochenendhaus zu erhalten, soll die Grundfläche von 60 qm nicht erhöht werden. Darüber hinaus ist bereits durch die Festsetzung von 45 Grad Dachneigung eine weitere Ausnutzung möglich. Ansonsten werden zu große Spielräume für eine Wohnnutzung geschaffen.

Offene Terrassen, sind durch die festgesetzte Grundfläche nicht begrenzt. Bei überdachten Terrassen besteht die Tendenz, dass die Seiten provisorisch geschlossen werden und sich nach und nach ein zusätzlicher Wohnraum entwickelt. Diesem soll vorgebeugt werden, um den Wochenendhausgebietscharakter zu sichern und um Personen und Familien einen Ausgleich zur Stadtwohnung in naturnaher und gering verdichteter Umgebung zu bieten. Größere Grundflächen würden die verstärkte Wohnnutzung fördern und den Charakter eines Wochenendhausgebietes als Erholungsgebiet durch in der Regel stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr stören.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser auf max. 60 qm wird beibehalten.

CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN**16. Carports, Stellplätze****Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wird gewünscht, dass Carports bis 30 qm zulässig sein sollen, u.a. als (Wetter)Schutz und aufgrund der eingeschränkten oder nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten auf den vereinseigenen Wegen. Es wird nach dem Bestandsschutz von Carports, die größer als in den Festsetzungen zugelassen sind, gefragt. Auch sind mehr Stellplatzflächen auf den Grundstücken gewünscht worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wochenendhäuser dienen dem Aufenthalt in der Freizeit; die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig. Für die gelegentliche Nutzung in der Freizeit ist im Regelfall ein Carport oder Stellplatz mit 15 qm Fläche ausreichend. Nur in Wohngebieten werden üblicherweise einer oder auch mehr Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Ein Wochenendhausgebiet ist aber typischerweise nicht wie ein Wohngebiet Quelle von Verkehren zu unterschiedlichsten Zielen. Vielmehr stellt ein Wochenendhausgebiet ein Ziel für die Freizeitgestaltung dar, zu dessen Erreichung u.U. auch ein Pkw genutzt wird. Die vorübergehende Nutzung steht in einem Wochenendhausgebiet im Vordergrund. Daher ist die Festsetzung von überdachten Stellplätzen, wie Carports, und die Festsetzung von mehreren Stellplätzen nicht notwendig. Wenn ein Carport zulässigerweise errichtet wurde, ist der Bestand des Carports im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen geschützt.

Eine möglichst geringe Verdichtung, Versiegelung und Bebauung ist Ziel der Festsetzungen im Wochenendhausgebiet, u.a. um den Naturerholungscharakter des Gebietes zu erhalten. Bei der vorübergehenden Nutzung eines Wochenendhausgebietes können Fahrzeuge auch auf den Grundstücken, z.B. den Zufahrten abgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

17. Kostenfreie Stellplätze

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wird gefragt, wohin mit dem 2. oder 3. Auto, wenn nur ein Carport oder ein Stellplatz zulässig sind, und ob die Stadt hierfür kostenfreie Stellplätze zur Verfügung stellen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um ein naturnahes Gebiet in Wald- und Seenähe. Der Erhalt der Natur und der naturnahen vorübergehenden Freizeitnutzung steht im Vordergrund. Die Zulassung einer versiegelten Abstellmöglichkeit für ein Auto ist ausreichend. Für die vorübergehende Nutzung am Wochenende oder in der sonstigen Freizeit kann auf den Grundstücken geparkt werden, sowohl auf dem grundstückseigenen Stellplatz oder unter dem Carport, als auch nötigenfalls auf unversiegelten Flächen des Grundstücks. Die Wegeflächen sollten im eigenen Interesse der Nutzer des Wochenendhausgebietes freigehalten werden und das wilde Parken auf den an die Wege angrenzenden Grünflächen ist nicht erlaubt. Auf die Problematik des wilden Parkens hat auch die Forstbehörde des Landes M-V hingewiesen (Das Land M-V ist Eigentümerin eines Großteils der an den Touristenweg angrenzenden Grünflächen).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

18. Pkw-Stellplätze für die Umwelt

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Möglichkeit nicht nur einen, sondern auch einen zusätzlichen PKW auf einer versiegelten Fläche zu parken würde der Umweltpolitik Schwerins dienlich sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hiermit ist wahrscheinlich gemeint, dass es besser sei, dass auslaufendes Öl auf eine versiegelte Fläche trifft, statt in den Boden einzusickern. Grundsätzlich ist der Kfz-Halter verpflichtet, zu verhindern, dass überhaupt Öl aus seinem Fahrzeug austritt. Darüber hinaus ist aus Naturschutzsicht ein Ziel, dass die Gebietsfläche nur gering versiegelt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19. Gewächshäuser

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Nutzung von Gewächshäusern sollte durch zu enge Festsetzungen nicht eingeschränkt werden. Eine GRZ von 0,3 bietet hier genügend Gestaltungsspielraum.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich sind Gewächshäuser zulässig, wenn sie den Festsetzungen entsprechen. Die Verdichtung und Versiegelung im Wochenendhausgebiet soll allerdings im Gebiet gering gehalten werden. Das gilt auch für Gewächshäuser. Die GRZ soll nicht erhöht werden (siehe Punkt zur Grundflächenzahl).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zum Teil berücksichtigt, zum Teil nicht berücksichtigt.

20. Größere Grundflächen für Nebenanlagen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wird gewünscht, dass die Grundflächen für Nebenanlagen größer festgesetzt werden sollen, insbesondere um Gartengeräte, -material (Blumenkübel etc) und Gartenmöbel unterbringen zu können, auf (mindestens) 12 qm oder 15 qm oder maximal 2% der Grundstücksfläche oder es solle zusätzlich ein Schuppen von 4 qm Fläche zulässig sein. Die Fläche im Wochenendhaus könne schlecht genutzt werden, wenn man sich dort gerade aufhalte. Auch eine Erhöhung der Grundflächen für Nebenanlagen wird vorgeschlagen, solange die GFZ von 0,2 eingehalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der kleinteilige und gering verdichtete und gering versiegelte Charakter dieses Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben. Deshalb, ist es notwendig, auch die Überbauung für Nebenanlagen gering zu halten. Bei Erweiterung der Raumflächennutzungen auch für Nebenanlagen wächst die Wahrscheinlichkeit, dass diese Bereiche zum Wohnen genutzt werden. Dabei können die Wochenendhäuser selbst auch zum Abstellen von Gegenständen genutzt werden, z.B. im Keller oder Dachgeschoss. Auch ein Carport kann zum Unterstellen genutzt werden. Insgesamt soll die überbaubare Fläche allerdings begrenzt bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

21. Toleranzbereich für festgesetzte Grundflächen

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Eine „sonst üblicherweise geduldete“ Toleranz von 10% soll möglich sein, auch für überdachte Freiflächen, den Wellness- und Gesundheitsbereich, Saunen Ruheräume, Infrarotkabinen und ähnliches. Für viele Ältere seien solche Überlegungen durchaus relevant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich soll die Verdichtung und Versiegelung im Gebiet gering gehalten werden. Saunen, Ruheräume etc. können im Rahmen der zulässigen Grundfläche gebaut werden, auch im Keller oder Dachgeschoss. Nach Baugesetzbuch ist eine geringfügige Überschreitung der Festsetzungen möglich, wenn u.a. städtebauliche und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist zu beantragen und im Einzelfall zu prüfen und soll daher nicht pauschal im Vorhinein im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es soll keine Toleranz in die Festsetzungen aufgenommen werden, da die Festsetzungen rechtseindeutig sein müssen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

22. Größe der Nebenanlagen in Abhängigkeit zu Grundstücksgröße

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

„Für den Fall, dass einigen Wohnrecht bewilligt wird, müsste die Größe der Nebenanlagen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße separat festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Wohnrecht wird nicht im Gebiet festgelegt. Es handelt sich um ein Wochenendhausgebiet. Falls für einzelne Nutzungen Bestandschutz gilt, dann gilt er für die genehmigte Nutzung oder Sache oder entsprechend der geltenden Regelung unabhängig vom Bebauungsplan. Es ist nicht vorgesehen, Sonderregelungen für die vereinzelt Wohnnutzungen einzuführen. Auch bevor der Bebauungsplan aufgestellt wurde, waren die Flächen für Nebenanlagen begrenzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

23. Wintergärten

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde gefordert, dass Wintergärten bis 10 qm erlaubt sein sollen oder gewünscht dass Wintergartenanbauten bis 20 qm zulässig sind.

Stellungnahmen der Verwaltung:

Das Wochenendhausgebiet ist überwiegend für die Sommernutzung vorgesehen. Wintergärten sind nicht notwendig. Es ist allerdings erlaubt, Wintergärten im Gebiet zu bauen. Allerdings müssen sie innerhalb der festgesetzten Grundfläche von max. 60 qm gebaut werden. Es besteht die Gefahr, dass weitere Räumlichkeiten als Wohnraum genutzt werden. Die Grundfläche soll so begrenzt werden, damit insgesamt der kleinräumige Wochenendhausgebietscharakter erhalten bleibt.

Beschlussvorschlag:

Wintergärten sind im Rahmen der festgesetzten Grundfläche von max. 60 qm zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

24. Flache Dachneigungen und 80 qm Grundfläche

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde gewünscht, dass flache Dächer bis max. 30 Grad zugelassen werden, damit Grundstücke nicht von den Nachbargrundstücken einsichtbar sind. Ein Gebietsnutzer empfindet es als störend, wenn weitere Gebäude mit 60 qm und voll ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Er möchte nicht auf hohe Dachgeschosse bzw. hohe Dächern sehen. Besser sei es, dass stattdessen nur Bungalows mit bis 80 qm Wohnfläche zulässig sein sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird hier davon ausgegangen, dass mit Bungalows eingeschossige Gebäude mit flacher Dachneigung gemeint sind. Im Gebiet sind bereits diverse Dächer mit einer Dachneigung von etwa 45 Grad vorhanden und genehmigt. In einem Gerichtsurteil zum Gebiet wurde geurteilt, dass die Dachneigung von 45 Grad derzeit zulässig sei. Die genehmigten Dächer sind bereits bestandsgeschützt und müssen daher nicht auf 30 Grad zurückgebaut werden. Es kann geurteilt werden, dass das Gebiet bereits jetzt durch Dächer von ca. 45 Grad Dachneigung geprägt ist. Eine Rücknahme ist realistisch nicht durchsetzbar. Deshalb sollen auch für die anderen Grundstücke die gleichen Möglichkeiten einer Dachneigung bis 45 Grad gegeben werden. Die Begrenzung der Wohnfläche ist oben beschrieben (siehe Punkt zur Gebäudegrundfläche).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

25. Dachgauben

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde gewünscht, dass Dachgauben zulässig sind. Das Landschaftsbild würde nicht gestört werden. Gauben können nur errichtet werden, wenn genügend Dachneigung vorhanden ist. Die Festsetzung sei eine Einschränkung und Ungleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei hoher Dachneigung würde die Dachfläche durch eine Dachgaube noch höher und/oder größer erscheinen. Dass Dachgauben nur bei hoher Dachneigung errichtet werden könnten, ist kein Argument für, sondern eher gegen die Dachgauben. Die Ausnutzung des Dachgeschosses ist nicht Ziel in einem Wochenendhausgebiet und kann daher entfallen. Die Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet und ist daher keine Ungleichbehandlung. Sollten genehmigte Dachgauben vorhanden sein, so würde es sich um wenige Einzelfälle handeln, die nicht gebietsprägend sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

26. Glänzende Dächer**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wird gefordert, dass glänzende Dächer zugelassen werden. Es wurde angeführt, dass es ein Widerspruch sei, wenn Solaranlagen zugelassen würden, die ein größeres gestalterisches Kriterium seien, glänzende Dächer aber abgelehnt würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es sind nur wenige gestalterische Festsetzungen zu den Dächern festgelegt worden. Dass Solaranlagen zugelassen werden, ist gestalterisch ein Kompromiss zugunsten der hier höher bewerteten Umweltbelange. Um aber in einem Erholungsgebiet, das von Landschaftsschutzgebietsflächen umgeben ist, die störende Fernwirkung von glänzenden Dächern gering zu halten, soll der Ausschluss von glänzenden Dächern als Festsetzung bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

27. Schnittpunkt Gebäudewand mit der Dachhaut**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die Begrenzung des Schnittpunktes Gebäudewand mit der Dachhaut sei nicht einzusehen, da es im Gebiet bereits deutlich höhere Gebäude gäbe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der Gebäude soll begrenzt werden, um den eingeschossigen Charakter des Gebietes zu sichern. Falls es höhere Gebäude gibt, dann handelt es sich um Einzelfälle. Weil es sich bei Gebäuden mit hohen Dachneigungen von 45 Grad voraussichtlich nicht mehr um Einzelfälle handelt, soll zumindest die Höhe der Gebäude begrenzt werden, um den eingeschossigen Charakter gestalterisch zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

28. Gebäudearten**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es gibt kleine Fertighäuser, Blockhäuser, und Projekte, die als Wochenendhäuser angeboten werden. Diese sollen genehmigungsfähig sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wenn die Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, sind sie zulässig. Die jeweilige Namensgebung ist dabei nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BESTANDSSCHUTZ

29. Bestandschutz von Gebäuden und Anlagen

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wird darauf hingewiesen, dass manche genutzte Flächen und Gebäude nicht den zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen würden. Mehrere Stellungnehmer wünschen oder fordern, dass Ihre bestehenden Anlagen einem dauerhaften Bestandschutz unterliegen sollen.

Es wird darum gebeten, ungeachtet der ohnehin gelten Rechtslage, folgende Formulierung zu ergänzen: Alle bereits vorhandenen genehmigten oder genehmigungsfreien baulichen Anlagen genießen einen dauerhaften Bestandschutz und führen unter keinen Umständen zu späteren Benachteiligungen von Antragstellern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Genehmigte Anlagen unterliegen dem Bestandschutz. Auch vor Satzungsbeschluss zulässigerweise genehmigungsfrei errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz. Unzulässigerweise errichtete Anlagen, die nicht dem Bebauungsplan entsprechen, genießen keinen Bestandsschutz. Dies ist bestehende Rechtslage. Der Bebauungsplan soll nicht mit grundsätzlich geltenden Regelungen überfrachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

30. Wohnsitz

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde vorgeschlagen, denjenigen eine dauernde Wohnlerlaubnis zu gewähren, die dort ihren Wohnsitz gemeldet hätten. Meldestellen, in der DDR bei der Polizei und heute beim Ordnungsamt, hätten den Bürgern den Wohnsitz in den Personalausweis bzw. den Reisepass eingetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Meldung des Hauptwohnsitzes im Gebiet ist hinsichtlich der Frage des baurechtlichen Bestandschutzes unbeachtlich. Die Meldebehörde prüft nicht, ob die Anmeldung des (Haupt-) Wohnsitzes baurechtlich zulässig ist. Sinn und Zweck der Meldevorschriften sind andere als die des Baurechts und stehen in keinem Zusammenhang.

Auch zu DDR-Zeiten waren im Gebiet nur die Personen auf den zwei Grundstücken gemeldet, die dort auch eine Baugenehmigung aus DDR-Zeiten vorliegen hatten. Weitere Wohnsitz-Anmeldungen zu DDR-Zeiten liegen nicht vor und es sind darüber hinaus keine Eintragungen im Personalausweis oder Reisepass zu DDR-Zeiten bekannt oder davon auszugehen. In Nach-Wende-Zeiten wurde es zwar ordnungsrechtlich möglich, sich im Gebiet anzumelden, allerdings war es bauordnungsrechtlich nicht zulässig, einen Dauerwohnsitz im Gebiet zu melden. Diese Beurteilung wurde auch durch das Verwaltungsgerichts- und das Obergerichtsurteil zum Gebiet gestützt.

Hierzu aus dem Verwaltungsgerichtsurteil (Schwerin) vom 4.8.2005:

Daraus, dass teilweise Nutzer bereits seit 1991 mit dem Hauptwohnsitz in der Siedlung „Friedrichsthal“ gemeldet sind, leitet sich kein Bestandsschutz ab. Die melderechtliche Bestätigung als Hauptwohnsitz ist hinsichtlich der Frage des baurechtlichen Bestandschutzes unbeachtlich. „Die Meldebehörde prüft nicht, ob die Anmeldung des (Haupt-) Wohnsitzes rechtlich zulässig ist. Sinn und Zweck der Meldevorschriften sind andere als die des Baurechts und stehen in keinem Zusammenhang.“

Bei vielen Antworten auf Bauanträge nach der Wende wurde extra darauf hingewiesen, dass im Gebiet nicht dauernd gewohnt werden darf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

31. Auszug**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wird die Frage gestellt, ob Bewohner aus ihren Häusern ausziehen müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wochenendhausnutzer müssen nicht aus den Gebäuden ausziehen. Allerdings ist die Nutzung der Freizeitnutzung vorbehalten und das Dauerwohnen nicht zugelassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

32. Alteinwohner**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die präzisen Aussagen zur Aufnahme von Alteinwohnern, die bereits vor 1990 (Mitte der achtziger Jahre und davor) bestehen, wurde vermisst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bestandsschutz für einzelne Wohnnutzungen oder ggf. die Verjährung, die Wohnnutzung untersagen zu dürfen, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Sie beziehen sich z.B. auf spezielle Einzelfälle des Bauordnungsrechtes oder des übergeleiteten DDR-Rechtes. Sie können unabhängig vom Bebauungsplan für spezielle Einzelfälle gelten. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

33. Vertrauensschutz**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

In Stellungnahmen wurde aufgeführt, dass Bestandsschutz für ein Wohngebäude entsprechend Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Bevölkerungsverordnung I und II der DDR bestehen würde. Nach einem Verwaltungsgerichtsurteil aus München würde für die neuen Bundesländer ein Zeitraum von 10 Jahren gelten, in denen gegen das Wohnen nicht eingeschritten wurde, als angemessen für die Vertrauensbildung gelten.

Ein Ehepaar schätzt ein, dass ihre bauliche Anlage sowie ihre „Dauerwohnnutzung“ zumindest quasi bestandsgeschützt seien, weil sie nach 30-jähriger unveränderter Nutzung Vertrauensschutz genießen würden.

Es folge aus der Regelung in §11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8.11.1984 (DDR-GBl. S. 191), dass die Bauaufsicht nicht mehr einschreiten dürfe, sofern ein bestimmter Bau und/oder eine bestimmte Nutzung mindestens fünf Jahre lang unbeanstandet geblieben wäre. Die Ausschlussfrist binde auch die unteren Bauaufsichtsbehörden, weshalb „Quasi-Bestandsschutz“ bestehe „grundlegend: OVG Thüringen, u.v.18.12.2002, 1 KO 639/01; für Dauerwohnen in einer Kleingartenanlage: OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 7.3.2006, 2L 76/04“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich hierbei um eine Thematik, die Gegenstand einer bauordnungsrechtlichen Prüfung und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Hier soll nur soviel angemerkt werden: Alle rechtlichen Prüfungen haben ergeben, dass kein Rechtsanspruch auf die dauernde Wohnnutzung besteht, wenn keine Genehmigung dafür vorliegt. Gegen alle der Bauordnung der Stadt bekannten unzulässigen Dauerwohnnutzer sind Nutzungsuntersagungen ausgegeben worden. U.a. deshalb kann

sich ein unzulässiger Dauerwohnnutzer nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Solange die Bauaufsichtsbehörde keine Kenntnis von einer baurechtlich unzulässigen Nutzung hat, kann sie nicht dagegen einschreiten. Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Bevölkerungsverordnung I und II können diesbezüglich keinen Bestandschutz sondern lediglich eventuell ein Nichteinschreiten gegen eine Nutzung rechtlich begründen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

34. Fördergelder für Wohnhäuser**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die Eigentümer eines Gebäudes hätten Fördergelder für Wohnhäuser erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bzw. einer Nutzung ist davon unabhängig, wie eine fremde Fördergeldstelle ihre geförderten Vorhaben nennt. Es kann kritisch hinterfragt werden, warum das Haus vom Eigentümer anscheinend als Wohnhaus bezeichnet wurde, obwohl es sich in einem Wochenendhausgebiet befindet und keine Genehmigung für ein Wohnhaus vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

35. Eingriff in Eigentümer- und Nutzerrechte**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten würden nachträglich den Besitz entwerten und einen Eingriff in Eigentümer- und Nutzerrechte darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Eigentum der Gebäude oder Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht angetastet. Ursprünglich war das Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung vergeben worden. Danach wurde es noch 1989 als Freizeitsiedlung beurteilt, in der Bungalows nur bis max. 40 qm Grundfläche zulässig waren. Das dauernde Wohnen war und ist im Gebiet nicht zulässig. Es hat sich nie um ein Wohngebiet gehandelt, so dass keine Wohnnutzung zulässig war oder ist. Bestandsgeschützte Nutzungen sind unabhängig vom Bebauungsplan zulässig, so dass hier nicht in das Nutzungsrecht eingegriffen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

36. Befreiung**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

In einem Einzelfall wurde die Befreiung von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für unbefristetes und uneingeschränktes Wohnrecht beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Befreiungen von den Festsetzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Befreiung für ein unbefristetes und uneingeschränktes Wohnrecht kann nicht mit dem Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

SONSTIGES

37. Gewässerschutz / Bodenbohrungen

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Von mehreren Einwendern wird die Nutzung von Erdwärmesonden gewünscht. Hier wurden umweltschonende, kostensparende und eine innovative Entwicklung fördernde Argumente angeführt. Es verwundere, dass im nahegelegenen Wohngebiet Lärchenpark der Einsatz von Erdwärme erlaubt sei oder andere Maßstäbe gesetzt würden. Statt eines Verbotes wird die Einhaltung von Grenzwerten gefordert. Ein Formulierungsvorschlag wird vorgebracht: Beim Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen und Wärmepumpen sind die geforderten Grenzwerte der Trinkwasserschutzzone IIIA einzuhalten. Es dürfen keine Qualitätsminderungen eintreten. Die technischen Dokumentationen der Hersteller werden als Nachweise anerkannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem angesprochenen inhaltlichen Punkt handelt es sich nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um einen Hinweis aus dem unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Wasserrecht. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIA angrenzend an die TWSZ II. Letztere hat noch höhere Schutzanforderungen. In diesem Fall ist insbesondere das Grundwasser zur Absicherung der Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt Schwerin nachhaltig zu schützen. Bei der Errichtung oder Betreibung von Erdsonden oder Abwasserbehandlungsanlagen können Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Hier gilt es, streng nach dem Besorgnisgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes zu handeln, dass alle Vorkehrungen getroffen werden müssen, um eine Gewässerunreinigung nach menschlichem Ermessen praktisch auszuschließen.

Wärmepumpen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern nur die Betreibung von Erdsonden und damit von Erdwärmesonden.

Das nahe gelegene Wohngebiet Lärchenpark liegt auch in der TWZS IIIA, in der Bodenbohrungen nach Trinkwasserschutzrecht verboten sind. Bisher wurde in diesem Gebiet keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung von Erdwärmesonden erteilt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

38. Anschluss an Ver- und Entsorgung als Wohntatbestand?

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Wohnhäuser seien alle an die öffentliche Wasserversorgung, das Stromnetz, das Festnetz der Telekom und an die zentrale Müllentsorgung angeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der mögliche oder tatsächliche Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung rechtfertigt keine unzulässige Nutzung als Dauerwohnsitz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

39. Angabe Jahreszahl FNP

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Unter dem Unterpunkt „Entwicklung aus der übergeordneten Planung“ der Begründung zum Bebauungsplan fehle die Angabe, aus welchem Jahr der Flächennutzungsplan (FNP) stamme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung des Bebauungsplans bezieht sich auf die geltende Fassung des Flächennutzungsplans. Die Angabe einer Jahreszahl ist daher nicht notwendig. Bereits seit der erste Flächennutzungsplan gilt (1999), ist das Gebiet als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt und die Darstellung ist bis heute beibehalten worden und gültig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

40. Baulicher Zustand Touristenweg**Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Es wird der schlechte Zustand des städtischen Teils des Touristenweges bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die der Landeshauptstadt Schwerin zur Verfügung stehenden Finanzmittel zur laufenden Unterhaltung der Straßen und Wege sind außerordentlich knapp bemessen. Sie müssen vorrangig für Straßen höherer Verkehrsbedeutung und für Straßen in Wohngebieten eingesetzt werden. Demgegenüber sind Verkehrsverbindungen für Wochenendhausgebiete nur von nachrangiger Bedeutung. Eine grundlegende Instandsetzung des Touristenweges kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.